



### Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone	
a	b = Art der baulichen Nutzung
b	b = Zahl der Vollgeschosse
c	c = Grundflächenzahl (GRZ)
d	d = Geschossflächenzahl (GFZ)
e	e = Hinweis auf textliche Festsetzungen
f	f = Bauweise

  

Maß der baulichen Nutzung	
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
0,3	§ 17 Abs. 4 BauNVO
0,6	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

  

Art der baulichen Nutzung	
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Allgemeine Wohngebiete
WA	WA § 4 BauNVO

  

Überbaubare Grundstücksflächen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO	§ 23 Abs. 3 BauNVO

  

Bauweise	
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	Einzel- und Doppelhäuser
o	§ 22 Abs. 2 BauNVO

  

Verkehrsflächen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche

  

Öffentliche und private Grünflächen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Private Grünfläche
pG	

  

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	Fläche für die Wasserwirtschaft
	Überschwemmungsgebiet
U	

  

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	
§ 9 Abs. 7 BauGB	Geltungsbereich des Bebauungsplanes

  

Darstellungen in der Planunterlage und zur Bestimmung der geometrischen Eindeutigkeit	
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
42	Wohngebäude mit Hausnummer
	gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsgebäude / Garage
D	Eingetragenes Denkmal
	Verlängerung
161	Flurstücknummer
#	Parallelzeichen
	Bemessungslinie
37,38	Geländehöhe über Normalhöhennull (NNH) in Meter (Höhenbezugspunkt)
	Ölleitung DN 400 inkl. 8 m Schutzstreifen

Flur 33  
Gemarkung Epe

In der Maate



### Textliche Festsetzungen

**1.0 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 1-5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.

**2.0 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

**2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)**  
 Für die Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist als maßgebende Fläche das Baugrundstück ohne die private Grünfläche = p.G. (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) heranzuziehen.

**2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**  
 Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und Umfassungsräume ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.

**2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauGB)**  
 Für das Plangebiet werden gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

Die Traufhöhe (TH) wird für max. 4,50 m festgesetzt.  
 Die Traufhöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche.  
 Die max. Firsthöhe (FH) wird mit max. 9,00 m festgesetzt.  
 Die Firsthöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.  
 Bei Gebäuden mit Flachdächern sowie mit Staffelgeschossen ist davon abweichend nur eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 7,50 m zulässig.  
 Die Oberkante baulicher Anlagen wird gemessen von der angegebenen Höhe über NN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche.  
 Es wird eine maximale Drempehhöhe von 1,50 m festgesetzt. Gebäude mit Flachdächern dürfen mit der Oberkante Dachziegel-Deckenkonstruktion des Erdgeschosses eine maximale Höhe von 3,50 m erreichen.  
 Unter der Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachziegeldeckung verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufneige befindet.

Der Drempe (Kniestock) ist das aufgehenden Mauerwerk zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Dachschräge. Die festgesetzte Drempehöhe bezieht sich auf das Maß zwischen der Oberkante und des Fertigfußbodens im Dachgeschoss und der Schnittlinie der Innenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut (Sparsenverkleidung).

**3.0 Regulierung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher sein als 0,50 m über der angegebenen Höhe über NN des dem Vorhaben nächstgelegenen Höhenbezugspunktes innerhalb der überbaubaren Fläche.

**4.0 Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**  
 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Jedoch nicht zwischen Straßengrenzungslinie und Baugrenze. Diese müssen einen Abstand mind. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

**5.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**  
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den vorderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, die der jeweiligen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche zugewandt sind.  
 Ansonsten sind Nebenanlagen unter Berücksichtigung der baurechtlichen Vorschriften innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**6.0 Ökologische Belange**  
 Die Versiegelung privater Freiflächen (Stellplätze und Zufahrten) ist mit wasserdrückfähigen Materialien, z.B. wasserdrückfähiger Betonstein, Fugenpflaster, Rasengittersteine oder Schottersteinen etc. zu belegen. Betonunterbauten sind bei Wegflächen und Auffahrtsstellplätzen nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubehringender Verdichtung wiederherzustellen.

**7.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 BauO NRW)**

**7.1 Vollgeschoss**  
 Das Vollgeschoss über dem Erdgeschoss darf nur als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss ausgeführt werden.  
 Ein Dachgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist ein Geschoss, welches mindestens zwei gegenüberliegende Seiten durch geneigte (gewölbte) Dachflächen begrenzt ist. Die Traufhöhe der Dachfläche muss mindestens 50 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Eine steilere Dachneigung als 75 Grad sind unzulässig. Ausnahmsweise sind einseitig geneigte Pultdächer zulässig, sofern eine Traufhöhe von 4,50 m und eine Firsthöhe von 7,50 m nicht überschritten wird.

**Ein Staffelgeschoss im Sinne dieses Bebauungsplans ist:**

- Ein Geschoss dessen Außenwände einseitig um mindestens 1,00 m gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Ausnahmsweise kann für ein Treppenhäuschen abgesehen werden.
- Ein gegenüber mindestens drei Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückgesetztes Geschoss.

**7.2 Doppelhäuser**  
 Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform und Dachneigung zulässig. Die Gestaltung der Dachgauben und Einschnitte bei Doppelhäusern ist aufeinander abzustimmen.

**7.3 Dachgauben**  
 Dachgauben haben von der Firstlinie der jeweiligen Dachschräge mindestens 1,00 m Abstand zu halten. Der Abstand von Dachelementen zur Außenkante Giebelwand muss jeweils min. 1,00 m betragen.

**7.4 Anbauten**  
 Anbauten haben sich hinsichtlich Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie haben sich in Bezug auf die First- und Traufhöhe dem Hauptgebäude unterzuordnen.

**Hinweise**

**1. Bodendenkmale**  
 Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturell-schichtliche Bodenkunde, d.h. Mauerwerk, Einzelzelle aber auch Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Gronau und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand u erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).  
 Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Retteral Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.  
 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihre Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

**2. Altlasten**  
 Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt. Werden dennoch kontaminierte Bereiche entdeckt, so sind diese zu untersuchen und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken – Fachbereich Natur und Umwelt – zwecks Festlegung eventueller erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

**3. Kampfmittel**  
 Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

**4. Artenschutz**

**Gehölzbesetzung im Winter**  
 Zum Schutz von Brutvögeln sind jegliche Gehölzarbeiten (Fällung/Rodung/Beseitigung) in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 29./28. Februar durchzuführen.

**Erhalt von Altbäumen und flächigen Gehölzbeständen**  
 Im Plangebiet stocken mehrere Altbäume (ab 30 cm Durchmesser Brusthöhe) sowie Gruppen von Obstbäumen. Diese sind als potenzielle Quartiere für Vögel und Fledermäuse zu erhalten.  
 Ist ein Erhalt der Gruppen von Altbäumen und Obstbäumen (flächiger Verlust) nicht möglich, sind faunistische Untersuchungen (Vögel und Fledermäuse) notwendig und mit dem Kreis Borken abzustimmen. Eine ökologische Begleitung der Baumaßnahme ist sodann erforderlich.  
 Gezielte Untersuchung bei Gebäudeabbriss  
 Bei Abbruch-/Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den bestehenden Gebäuden kann es zur Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommen. Um eine Tötung oder Schädigung besonders bzw. streng geschützter Arten (Vögel und Fledermäuse) zu vermeiden, sind gezielte Untersuchungen erforderlich. Gegebenenfalls sind die Arbeiten nur innerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (15.03. – 15.10.) und außerhalb der Brutzeit (15.03.-15.07.) sowie unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind hierfür Fachgutachter/Experten einzubinden. Ggf. sind Ersatzquartiere für die verlorenen Ruhestätten in räumlicher Nähe dauerhaft zu installieren.

**Baufreimachung**  
 Bei der Bauaufreimachung kann es zum Töten und Verletzen von Tieren gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Um dies zu vermeiden, dürfen Bauaufreimachungen nur außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis Ende Februar) erfolgen.

**Erhalt lichtarmer Dunkelräume**  
 Fledermäuse bevorzugen bei der Jagd lichtarme Bereiche. Strukturell vorhandene Jagdräume können durch eine zunehmende Beleuchtung entwertet werden. Insbesondere die Dinkel mit den säumigen Gehölzstrukturen und angrenzenden Gartenbereichen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes stellen potenzielle Fledermauslebensräume dar. Diese ökologisch wertvollen Bereiche (LSD) sind dauerhaft durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung der Leuchtkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte, etc.) als Dunkelräume zu erhalten. Es ist zu Amphibienschutz

Sofern es bei der Bauaufreimachung zur Beseitigung von Teichanlagen kommt und Tiere oder Lebensstätten, die in Nordrhein-Westfalen verbreiteten Planungsalternativen (Planziemerordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1077)

**5. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**  
 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Gronau, Fachdienst Stadtplanung, eingesehen werden.

**Verfahrensvermerke**

Gronau, den 03.06.2020  
 Der Bürgermeister  
 Im Auftrage:  
 (Unterschrift)  
 (Unterschrift)

Gronau, den 03.06.2020  
 Der Bürgermeister  
 (Unterschrift)  
 (Unterschrift)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 25.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der dazugehörigen Begründung vom 04.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 öffentlich ausliegen.  
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 04.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 stattgefunden.

Gronau, den 03.06.2020  
 Der Bürgermeister  
 (Unterschrift)  
 (Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 13.05.2020 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gronau, den 03.06.2020  
 Der Bürgermeister  
 (Unterschrift)  
 (Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 03.06.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan kann mit der Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bei der Stadt Gronau während der Öffnungszeiten ab dem 03.06.2020 eingesehen werden.

Gronau, den 03.06.2020  
 Der Bürgermeister  
 (Unterschrift)  
 (Unterschrift)

**Ermächtigungsgrundlagen**

1. Baugesetzgebung (BauGB), in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planziemerordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1077)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2016 - BauO NRW 2016), vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungverordnung - BekamV) vom 28. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)
7. Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 28. Dezember 2010, in der Fassung vom 08. März 2018

Stadt Gronau  
 Regierbezirk Münster – Kreis Borken

**Bebauungsplan Nr. 250**  
**„Im Bommert / Esteresch“**  
 Stadtteil Epe

Übersichtspl.

Planstatus: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Planunterlage: Liegenschaftskataster Stand 01/2019

FD 461: Stadtplanung / Goldschmidt / Februar 2020  
 FD461\BPL\BP250\BP250-Ausfertigung.mxd